

Locazioni brevi: aggiornata la Guida dell'Agenzia delle Entrate. Dal 2026 “soglia 2 appartamenti” e presunzione di imprenditorialità oltre limite

L'Agenzia delle entrate ha pubblicato l'aggiornamento (aprile 2026) della [Guida “Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari”](#), adeguandola alle modifiche introdotte dalla [Legge di bilancio 2026 \(art. 1 comma 17, L. 30 dicembre 2025, n. 199\)](#), che ha modificato il perimetro applicativo del regime.

Dal 2026 la cedolare “locazioni brevi” solo fino a 2 appartamenti

La [Guida](#) recepisce la novità: a partire dal 2026 il regime fiscale delle locazioni brevi può essere riconosciuto solo se, nel periodo d'imposta, sono destinati a locazione breve non più di due appartamenti; superata la soglia, l'attività di locazione breve, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale.

Di conseguenza, la verifica del numero di appartamenti destinati alla locazione breve diventa un presidio preliminare, perché incide a monte sulla qualificazione dell'attività e, quindi, sulla disciplina fiscale applicabile.

Perimetro e regole di base: cosa resta “locazione breve”

La [Guida](#) conferma l'impianto del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 (articolo 4): contratti di durata non superiore a 30 giorni, immobili ad uso abitativo in Italia (categorie A/1-A/11, esclusa A/10) e pertinenze, con possibilità di includere servizi accessori (pulizie, biancheria, wi-fi, utenze), purché non si sconfini in prestazioni “aggiuntive” tipiche dell'impresa (es. somministrazione di alimenti e bevande, servizi turistici organizzati).

Cedolare secca: aliquote 21%/26% e base imponibile “lordo”

Nel quadro aggiornato, per chi può ancora collocarsi nel regime:

- dal 1° gennaio 2024 l'aliquota della cedolare per locazioni brevi è 26%;
- **l'aliquota è ridotta al 21% per i redditi riferiti ai contratti stipulati per una sola unità immobiliare per periodo d'imposta, a scelta del contribuente (individuazione in dichiarazione).**

La base imponibile è, di regola, l'intero canone/corrispettivo, senza abbattimento forfetario del 5% previsto nell'ordinario.

Focus intermediari e portali: dati, CIN, ritenuta e scadenze

Ampia la sezione sugli adempimenti degli intermediari

(agenzie e portali) quando intervengono nella stipula e/o nei pagamenti:

- trasmissione dati del contratto (tra cui indirizzo, durata, corrispettivo lordo, e CIN – codice identificativo nazionale – ex art. 13-ter D.L. 145/2023);
- invio entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, con regole di rettifica in caso di recesso successivo.
- ritenuta del 21% a titolo d'acconto sui canoni/corrispettivi lordi se l'intermediario incassa o interviene nel pagamento (con versamento F24 entro il 16 del mese successivo; **codice tributo 1919**).

La [Guida](#) richiama inoltre il profilo sanzionatorio: sanzione per omessa/incompleta/infedele comunicazione dati (art. 11, comma 1, D.Lgs. 471/1997) e per mancata applicazione della ritenuta (art. 14 D.Lgs. 471/1997), ferma la possibilità di ravvedimento.

L'aggiornamento 2026 rende, quindi, imprescindibile, nella consulenza al locatore *“non professionale”*, una ricognizione *ex ante*: quanti appartamenti (non stanze) risultano destinati a locazioni brevi nel periodo d'imposta. Il superamento della soglia non è un mero dettaglio quantitativo, ma un elemento che sposta la qualificazione dell'attività, con conseguenze fiscali e dichiarative potenzialmente rilevanti.

[**Link al testo alla Guida “Locazioni brevi: la disciplina fiscale e le regole per gli intermediari”**](#)